

## 先行研究における成果等の整理について

### ① サービス付き高齢者向け住宅について

※ 【】内は、「参考資料 1 - 2」で対応する研究の番号

現状と課題	検討すべき論点と検討会における議論	先行研究による成果等
<p><b>1. 高齢者居住安定確保計画の策定</b></p> <p>・ 高齢者居住安定確保計画は、平成 25 年度末時点で <u>35 都道府県・10 市町村</u>での策定にとどまっている。</p>	<p>・ 各地域において計画的な高齢者向け住宅の整備を推進するため、<u>高齢者居住安定確保計画の策定を促進すべきではないか。</u></p> <p>&lt;第 1 回検討会における議論&gt;</p> <p>・ 地域包括ケアを構築する上で、高齢者向け住宅の質や立地等に市町村が関与できる仕組みとすることが必要。</p>	<p>&lt;研究成果&gt;</p> <p>・ 市町村が「高齢者居住安定確保計画」を策定する際の計画の目標像と計画策定のための方法論をマニュアルとして提示。【1】</p> <p>&lt;先行研究で指摘された課題&gt;</p> <p>・ 「居住安定確保計画」では、市町村が掲げる基本理念・方針の設定、計画立案の体制づくり、計画期間の設定が重要な課題。</p>

## 2. サービス付き高齢者向け住宅の立地

<p>・サービス付き高齢者向け住宅の整備は民間供給ベースに委ねられており、市町村の関与が小さい。このため、市町村の介護政策やまちづくり政策と連動せずに、<u>地価の安い郊外部にサービス付き高齢者向け住宅が立地する傾向が見られる</u>という指摘がある。</p>	<p>・サービス付き高齢者向け住宅の<u>整備実態</u>について十分な調査を行い、当該調査の結果等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の<u>適正立地の誘導方策</u>について検討すべきではないか。</p> <p>・具体的には、<u>市町村が介護保険事業計画と連携の上高齢者居住安定確保計画を策定し、各地域におけるサービス付き高齢者向け住宅の必要量等を明示した上で都道府県計画に反映することや、補助制度の見直し等によりサービス付き高齢者向け住宅の整備に際し市町村の意向が反映される仕組を構築</u>すべきではないか。</p> <p>・サービス付き高齢者向け住宅の適正立地とは、具体的にどのような状態なのかについて、まずは検討すべきではないか。</p> <p>&lt;第1回検討会における議論&gt;</p> <p>・高齢者向けの住まいやサービスに係る需要や供給について、市町村や日常生活圏を単位とした実態調査を進めることが必要。</p> <p>・特に、地価の安い郊外部等に立地するサービス付き高齢者向け住宅の質について分析を進めることが重要。</p>	<p>&lt;研究成果&gt;</p> <p>・サービスを提供する事業者の立地にばらつきがあり、同一日常生活圏域単位でサービスを調達できない地域が存在。【3】</p> <p>・サービス付き高齢者向け住宅の登録は、都道府県等が主体であるのに対し、介護保険者は市区町村。介護保険事業計画の対象外であることや監督権者に違いがあることから、連携不足の傾向がある。【2】</p> <p>・公有地活用、再開発事業等を活用した「まちなか」への拠点整備促進に係る課題について整理。開設事業者を公募する場合、事業者のリスクテイクをどのように設定するかが課題。【4】</p> <p>&lt;先行研究で指摘された課題&gt;</p> <p>・当該地域の人口構成や地域資源、地形や風土等も影響を与えることから、その勘案も必要。</p> <p>・「まちなか」立地の誘導策に関するさらなる検討が必要。</p>
--	--	--

### 3. サービス付き高齢者向け住宅の位置づけ

・ サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者であれば、自立から要介護度の高い方まで幅広く入居できる住宅であるが、政策上重点を置くべきターゲットを明確にすべきではないか。

<第1回検討会における議論>

・ 高齢者のニーズや所得階層等は幅がある中で、サービス付き高齢者向け住宅のターゲットをどう考えるかについて整理すべき。

<研究成果>

・ 介護付ホーム・住宅型ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の入居者の状態像や生活支援ニーズ、介護・医療ニーズには共通性が見られる。サービス付き高齢者向け住宅では入居者の8割が要介護認定者で、早めの住み替えに対応した住宅が少なく、住宅スペックは一般的な高齢者の住まいに比べ低い。【10,11】

4. サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービス（状況把握・生活相談等）の質

- ・入居者に提供するサービスが不十分な事業者が存在するとの指摘がある。
- ・状況把握・生活相談サービスの提供体制の基準とし、介護福祉士等が敷地（隣接敷地を含む）内において日中常駐することを定めているが、
  - ①株式会社等の場合は介護福祉士等による状況把握・生活相談サービスの提供を義務付けているが、医療法人、社会福祉法人等の場合は、職員の職種や資格の有無にかかわらず、状況把握・生活相談サービスの提供を可能としているため、職員のスキルにばらつきが生じるのではないか。
  - ②入居者数に対応した配置基準を定めていないため、1件あたりの戸数が大きくなった場合にサービス提供体制が脆弱化するのではないかといった懸念がある。
- ・また、登録主体である地方公共団体によって、マンパワー等の観点から、違反状況等の確認・是正状況が十分でない場合があり、登録基準違反の事業者が存在するという懸念がある。

- ・実態調査の結果等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅として義務付けられているサービスの質の向上を図るため、登録基準の見直しについて検討すべきではないか。
- ・実態調査の結果を踏まえ、補助制度の見直しや介護相談員の活用などサービス付き高齢者向け住宅の質の向上のための誘導方策について検討すべきではないか。
- ・登録主体の指導監督マニュアルの作成、民間団体による質の確認、一元的な通報窓口の設置等サービス付き高齢者向け住宅の指導監督等の徹底方策について検討すべきではないか。

<第1回検討会における議論>

- ・サービス付き高齢者向け住宅の質の向上を計るため、都道府県等による指導監督の徹底を図るとともに、市町村による介護相談員制度の活用、業界団体による相互チェックや利用者等のための通報窓口の設置等の効果的な方策を検討すべき。

<研究成果>

- ・「高齢期を迎えても安心して住み続けられる」住み替え先には、住宅としての機能より、サービスが調達できる場としての機能に期待がある。【2】
- ・居宅介護支援事業所の母体法人の種別によって利用者のサービス選択に違いがある。【3】
- ・看護師が24時間常駐の場合、日常的な医療ケア、看取りへの対応に差がある。【10】
- ・1～3地、政令都市の住宅型有料老人ホームでは、生活保護受給者割合が50%を超えるホームが4割超。【1】

<先行研究で指摘された課題>

- ・在宅介護基盤整備の進み方によって、サ付住宅に期待する機能・役割が変化すると考えられ、ニーズの把握の際には、地域の在宅介護基盤の整備状況・予定を確認することが必要。
- ・入居者像とそれを支える職員体制、サービス提供システムや介護・医療に関する周辺地域資源との連携状況に関し把握・分析することが必要。
- ・調査の継続による利用者像の変化の把握することが必要。

## 5.居宅サービス（訪問介護、居宅介護支援等）との連携のあり方

・サービス付き高齢者向け住宅については、入居者のニーズに応じた適切な医療・介護サービスが過不足なく提供されることが重要であるが、住宅事業者と同一の居宅サービス事業者によるサービスを押しつけるような「囲い込み」、過剰なサービスの提供などが懸念されている。

・ケアプランチェックの適切な実施のほか、サービス付き高齢者向け住宅を対象とした指導ガイドラインの策定や、地域ケア会議へのサービス付き高齢者向け住宅の事業者の参加の促進等について検討すべきではないか。

・補助制度の見直しや介護相談員の活用などサービス付き高齢者向け住宅の質の向上のための誘導方策について検討すべきではないか。（再掲）

### <第1回検討会における議論>

・サービス付き高齢者向け住宅については、医療・介護サービスで確実な収入が見込まれることを前提として事業が実施されるため、医療保険・介護保険の適正利用の管理をすることが肝要。

現状と課題	検討すべき論点と検討会における議論	先行研究による成果等
<b>6.消費者に対する情報提供等</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行のサービス付き高齢者向け住宅の情報提供システムは、登録情報について公開しているが、<u>消費者のニーズに合った住宅を選択するデータベースとして十分ではないとの指摘がある。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消費者のニーズに合ったサービス付き高齢者向け住宅が選択されるように、<u>公開する情報の内容や公開方法等について検討し、現行の情報提供システムを改善すべきではないか。</u></li> </ul>	<p>&lt;研究成果&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 情報収集・検討、契約、入居に至る段階に応じた情報提供や説明が必要であること、各段階において必要な情報提供内容等を整理【15,16】</li> <li>・ 利用料金の仕組みが利用者にとってわかりにくい。家賃・共益費と状況把握・生活相談サービス費が明確に切り分けられていない事業者も多い。【2】</li> <li>・ 高齢者向け住まいの情報を構成する要素として11の大項目と、その下に中項目、小項目を位置づけて整理【17】</li> </ul>
<b>7.事業者の入居者への事前説明等</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>入居後に要介護度が高くなった場合や病気（認知症を含む）にかかった場合の対応等について事前説明が不十分な事業者が存在するという懸念がある。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>実態調査を踏まえ、契約締結前に説明すべき事項を定めた省令の見直し等について検討すべきではないか。</u></li> </ul>	<p>&lt;先行研究で指摘された課題&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 横断的で分かりやすい情報提供</li> <li>・ 登録情報との連動による入力の省力化、入力インセンティブの付与</li> <li>・ マスターデータの管理・情報開示促進</li> <li>・ 整備運営ガイドライン、相談基本マニュアル等の整備</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>・ 情報提供・相談主体の品質向上（住宅情報サイト事業者の意識啓発、民間紹介事業者の登録制化、ワンストップ型相談体制、適切な相談助言ができる専門人材の育成等）</li><li>・ 評価にかかる費用負担の仕組みの検討</li></ul>
--	--	--

現状と課題	検討すべき論点と検討会における議論	先行研究による成果等
<h2>8.低所得者への対応</h2>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>サービス付き高齢者向け住宅の利用料金は、国民年金受給者等の低所得・低資産の高齢者にとっては高額なものとなっており、<u>低所得・低資産の高齢者の居住の安定の確保という観点での役割については不十分なのではないかと</u>の指摘がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家の有効活用など、<u>低所得・低資産の高齢者の住まいの確保に向けた対策を検討すべきではないか。</u></li> </ul> <p>&lt;第1回検討会における議論&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>サービス付き高齢者向け住宅は実態として一定所得以上の者しか入居できないため、公有地や空き家を活用し、住戸単位のサービス付き高齢者向け住宅や単身世帯向けの住居の供給を促進することが必要。</li> </ul>	<p>&lt;研究成果&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活保護、公営住宅制度、高齢者向け住宅・施設等について横断的に整理・分析。公的支援制度から漏れる層が増えつつあり、不公平を生むとともに、貧困ビジネスの原因ともなっていることを指摘。【26】</li> <li>住宅困窮の原因は、所得や資産だけでなく、人間関係等の社会関係資本が乏しいことが背景にあり、都市部を中心に今後急激な増加が見込まれる。【26】</li> <li>地域資源を活用しながら、住まい・住まい方を支えるハード・ソフトを一体的に提供する「地域社会包摂型セーフティネット」が必要。【26】</li> <li>「地域社会包摂型セーフティネット」を具体的に構築するために、既存の社会資源、事業体を地域横断型に組織し、事業化する「地域善隣事業体」組織形態を構想。【24】</li> <li>具体的な「地域善隣事業」のあり方を検討した。【23】</li> </ul> <p>&lt;先行研究で指摘された課題&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>モデル事業を通じた、低所得者向け住まいの確保・普及</li> </ul>

## 9.事業者の経営

・ きちんとした需要予測を行わずに建設し、空室が多いサービス付き高齢者向け住宅があるという懸念がある。

・ サービス付き高齢者向け住宅の登録や補助金交付申請時に、事業者の需要予測を徹底させる仕組みを設けられないか。

・ 資金調達手法を多様化し、様々な主体がサービス付き高齢者向け住宅の経営の安定化やサービスの質の向上についてチェックする仕組みを設けられないか。

### <研究成果>

・ 要介護者をターゲットとする事業、負担額の低廉な事業が比較的高い入居率を確保しているが、事業主体の規模や母体法人の種別、併設施設の有無等は入居率に明確に影響しているとは言えない。【15】

・ 介護保険開始以前の介護付有料老人ホームは、規模、居住環境、看護の状況、介護職員体制の面でそれ以降の有料老人ホームと区別される。

### <先行研究で指摘された課題>

・ 社会環境変化に伴うニーズ変化に、供給が適切に対応できるか継続的に把握・分析することが必要。

・ 個別の地域特性、敷地の具体的条件や周辺環境、イメージ戦略その他、各事業が抱える個別的要因も影響することに留意が必要。

・ 入居者にとって、分かりやすく透明性の高い契約、重要事項説明書、情報提供のあり方のさらなる検討が必要。